



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3.	Lage im Raum	4
4.	Planungsanlass	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6.	Plangebiet	6
7.	Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	7
8.	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht	8
9.	Planungsziel/Städtebauliches Konzept	8
10.	Planinhalte	10
10.1	Art der baulichen Nutzung	10
10.2	Maß der baulichen Nutzung	10
10.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
10.4	Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	11
10.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
10.6	Öffentliche Grünflächen	12
10.7	Ableitung von Oberflächenwasser	12
10.8	Leitungsrechte	12
10.9	Lärmimmissionen und Festsetzungen zum passiven Lärmschutz	12
10.10	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	13
11.	Örtliche Bauvorschriften	13
12.	Sonstige fachplanerische Belange und Hinweise	16
13.	Umweltbelange	16
13.1	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes	16
13.2	Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter	17
14.	Eigentumsverhältnisse, Flächenbilanz und Kosten	17
14.1	Eigentumsverhältnisse	17
14.2	Flächenbilanz	18
14.3	Kosten	18
15.	Gutachterliche Grundlagen	18
16.	Planverwirklichung/Durchführung	19

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches BauGB zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ein „beschleunigtes Verfahren“ durchzuführen. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassenden Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ aus folgenden Gründen gegeben:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ dient der Innenentwicklung, insbesondere durch die städtebaulich verbesserte Nutzung von bauplanungsrechtlich bereits als Wohnbauland festgelegten Flächen.
- Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch bei Anrechnung von weiteren zu beplanenden Flächen im näheren Umfeld, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen (Planungsgebiete Sonnenberg Süd-Ost und Sonnenberg Süd-West) wird dieser Wert voraussichtlich nicht überschritten werden.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedürfen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.

3. Lage im Raum

Das Wohngebiet „Sonnenberg“ liegt im Süd-Osten am Rande von Ludwigsburg, ca. 2 km von der Innenstadt entfernt. Er ist verkehrlich gut an die Stadtmitte, aber auch an die südlich und süd-östlich liegenden Gemeinden Aldingen, Remseck und Kornwestheim angebunden. Der südlich angrenzende Landschaftsraum lädt zur Erholung und zu verschiedenen Freizeitaktivitäten ein.



4. Planungsanlass

Die Sonnenberg-Siedlung entstand in den 1950er und 1960er Jahren als Wohnsiedlung für Offiziere der US-amerikanischen Streitkräfte. Nach deren Abzug 1991 ging die Fläche in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) über und wurde im Jahre 1996 in Teilen an den Zweckverband Pattonville/Sonnenberg sowie in Teilen an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) verkauft.

In den Jahren 1999 – 2001 wurde der Sonnenberg als Wohngebiet erstmals überplant, wobei im zentralen Bereich auf einen Erhalt und eine Sanierung der bestehenden Wohnblocks, ergänzt durch Neubauten, gesetzt wurde. Der nord-westliche Bereich wurde unter Abriss von mehreren Wohnblocks als Familienhausgebiet entwickelt und vermarktet.

Ausgehend von erkannten städtebaulichen Mängeln, verbunden mit einer einseitigen Bewohnerstruktur, wurde der Sonnenberg zusammen mit dem Stadtteil Grünbühl und dem Bereich Karlshöhe im Jahr 2006 in das Sanierungsprogramm „Soziale Stadt Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe“ aufgenommen.

Für die Stadtbereiche Sonnenberg und Grünbühl wurde im Rahmen des Prozesses „Stadtteilentwicklungsplan Grünbühl-Sonnenberg“ ein nachhaltiges Neuordnungskonzept entwickelt. Hierzu wurde als Ausgangsbasis im Jahr 2007 eine Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros durchgeführt, aus der die Grundzüge eines städtebaulichen Konzepts für die Stadtbereiche Grünbühl und Sonnenberg abgeleitet und in einem städtebaulichen Rahmenplan „Grünbühl-Sonnenberg“ vom 20.02.2008 festgehalten wurden.

Der Rahmenplan sieht vor, im Bereich Sonnenberg zusätzlichen Wohnraum zu realisieren, um das Angebot auszuweiten, zu differenzieren und so eine stärkere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen. Zugleich werden die Freiräume aufgewertet, um den Charakter eines durchgrüntes Wohngebiets mit attraktiven Freiflächen zu stärken.

Mit dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 056/05 und der parallel durchgeführten Umlegung wurde die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zur Neuordnung des Gebiets Sonnenberg in einem ersten Abschnitt angegangen.

Der zweite Bauabschnitt wird mit dem Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06 derzeit vorbereitet. Das Planungskonzept, welches für diesen Bereich hauptsächlich Grundstücke für individuelle Einfamilienhausbebauung vorsieht, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.02.2011 gebilligt und befindet sich derzeit noch im Verfahren.

Als letzter Abschnitt soll der Bereich „Sonnenberg Nord“ in Anlehnung an den Rahmenplan „Grünbühl-Sonnenberg“ vom 20.02.2008 entwickelt werden. Ausgehend von einer Anfrage des Zweckverbandes Pattonville-Sonnenberg zur Veräußerung des Grundstücks Flurstück 4782/1 hat der Vorhabenträger, die Bietigheimer Wohnbau GmbH, gemäß § 12 (2) BauGB einen Antrag mit Datum 06.07.2011 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt.

Mit den ursprünglich für das Grundstück Flurstück 4782/1 geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02 vom 06.10.2001 sind die Ziele des Rahmenplans vom 20.02.2008 sowie die Bauabsichten des Vorhabenträgers für dieses Grundstück nicht umzusetzen. Der Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02 setzt an der Aldinger Straße

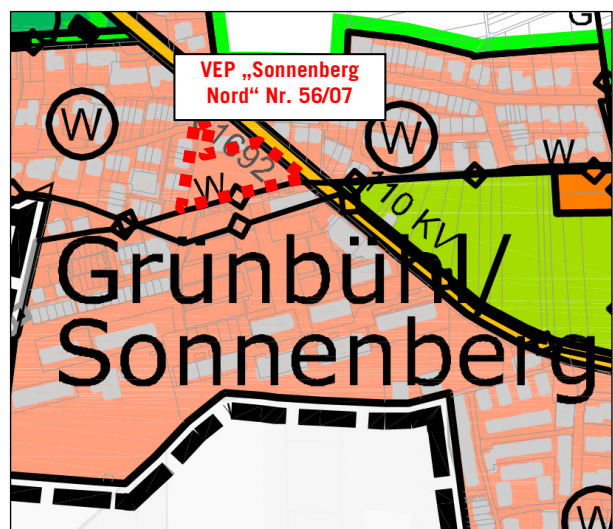
etwa auf einem Drittel der Grundstücksfläche eine gemischte Nutzung (Wohnen/Gewerbe) fest. Auf der übrigen Wohnbaufläche sind nur Reihenhäuser zulässig. Die nun durch den Vorhabenträger beabsichtigte Nutzung und Bebauung (überwiegend Geschosswohnungsbau) kann mit einer Befreiung von diesen Festsetzungen nicht realisiert werden, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird neues Planungsrecht geschaffen.

Bei den bislang durchgeführten Bürgerbeteiligungen im Rahmen der „Sozialen Stadt“ wurde der Wunsch nach einer Verbesserung der Nahversorgungssituation (Bäckerei, Metzgerei, Kiosk) für den Bereich Sonnenberg geäußert. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Ludwigsburg hat in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe „Soziale Stadt“ im Vorfeld des Planverfahrens Gespräche mit verschiedenen möglichen Interessenten geführt (Insel e.V., lokale Bäckereien), um die Bereitschaft für ein Engagement auf dieser im Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ festgelegten Mischgebietsfläche auszuloten. Leider haben diese Gespräche zu keinem Erfolg geführt. Es wird daher an dieser Festsetzung nicht mehr festgehalten und die Fläche - unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Lärmschutz - durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 in ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenberg Nord“ als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



6. Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 mit einer Größe von ca. 0,77 ha wird im Wesentlichen begrenzt im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 4783/1 (Grundstück der Deutschen Telekom), im Osten durch die Aldinger Straße, im Süden von der Straße „Am Sonnenberg“ und im Westen von der Fußwegeverbindung „Am Sonnenberg“ zur Geschwister-Scholl-Straße.

Er beinhaltet die Flurstücke 4782/1 (Baugrundstück des Zweckverbandes Pattonville-Sonnenberg), 4782/79 (Fläche für einen geplanten Quartiersplatz mit Kinderspielplatz und

geplanten öffentlichen Parkplätzen), 4783/2 (Private Stellplätze) sowie eine Teilfläche des Flurstückes 4782/80 (Straßenverkehrsfläche, Fußweg und Grünstreifen).



Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 22.02.2013 dargestellt ist.

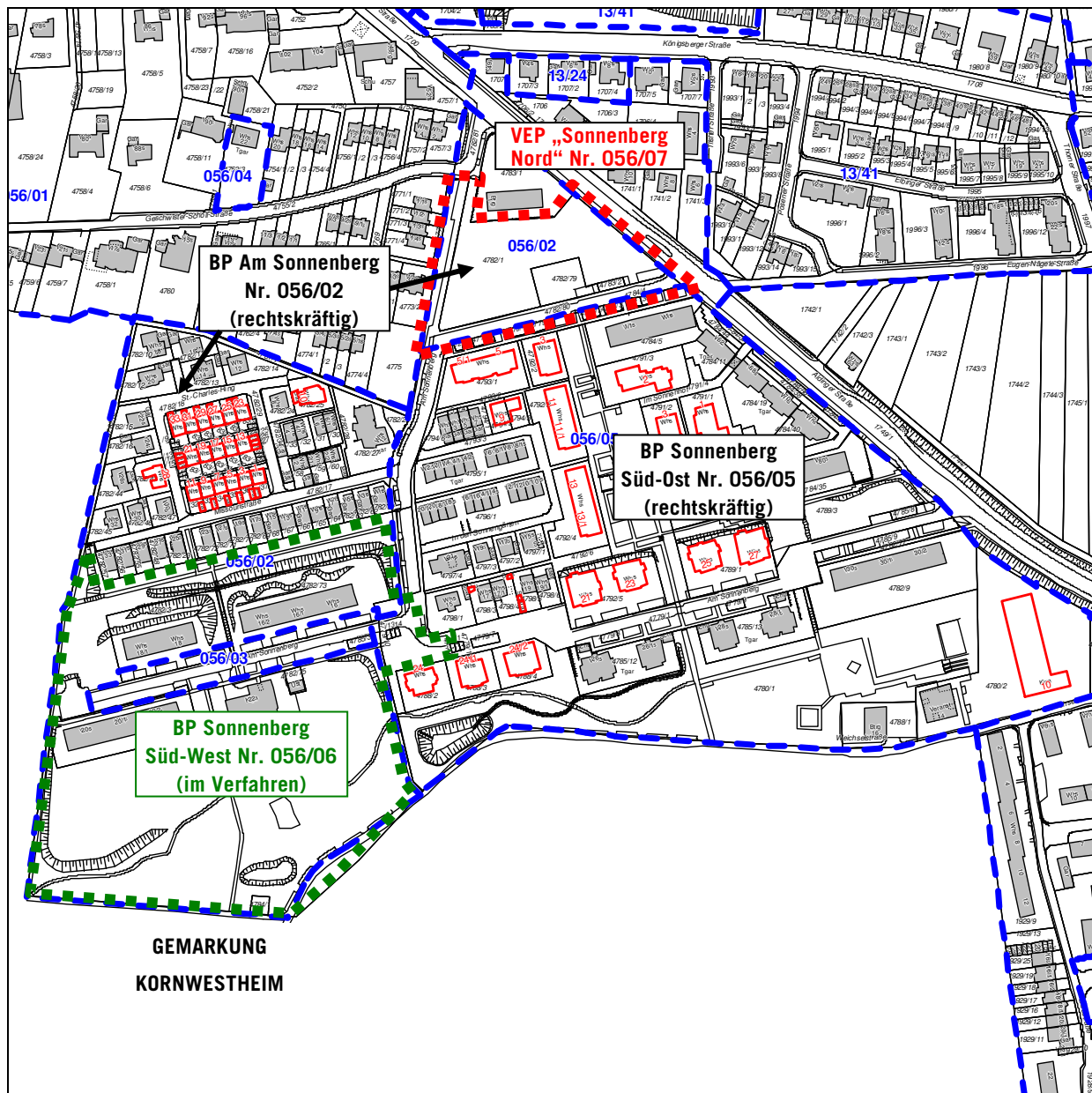
7. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Plangebiets verläuft im Westen ein Fußweg mit Grünstreifen von der Geschwister-Scholl-Straße zur Straße „Am Sonnenberg“. Dieser soll beibehalten werden. Ebenso soll die bereits ausgebaute Straße „Am Sonnenberg“ im Süden des Plangebiets in der jetzigen Dimensionierung belassen werden. Auch die privaten Stellplätze auf Flurstück 4783/2 bleiben bestehen.

Das übrige Plangebiet liegt überwiegend als Wiesenfläche brach. Entlang der Aldinger Straße wachsen einige Sträucher und kleinere Bäume.

Im nördlichen Bereich der Straße „Am Sonnenberg“ verläuft eine Hauptwasserleitung (DN 500) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

8. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht



Im Plangebiet werden Teile des Bebauungsplans „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02, rechtskräftig seit dem 06.10.2001, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überplant.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 grenzt im Norden unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 056/05 an.

9. Planungsziel/Städtebauliches Konzept

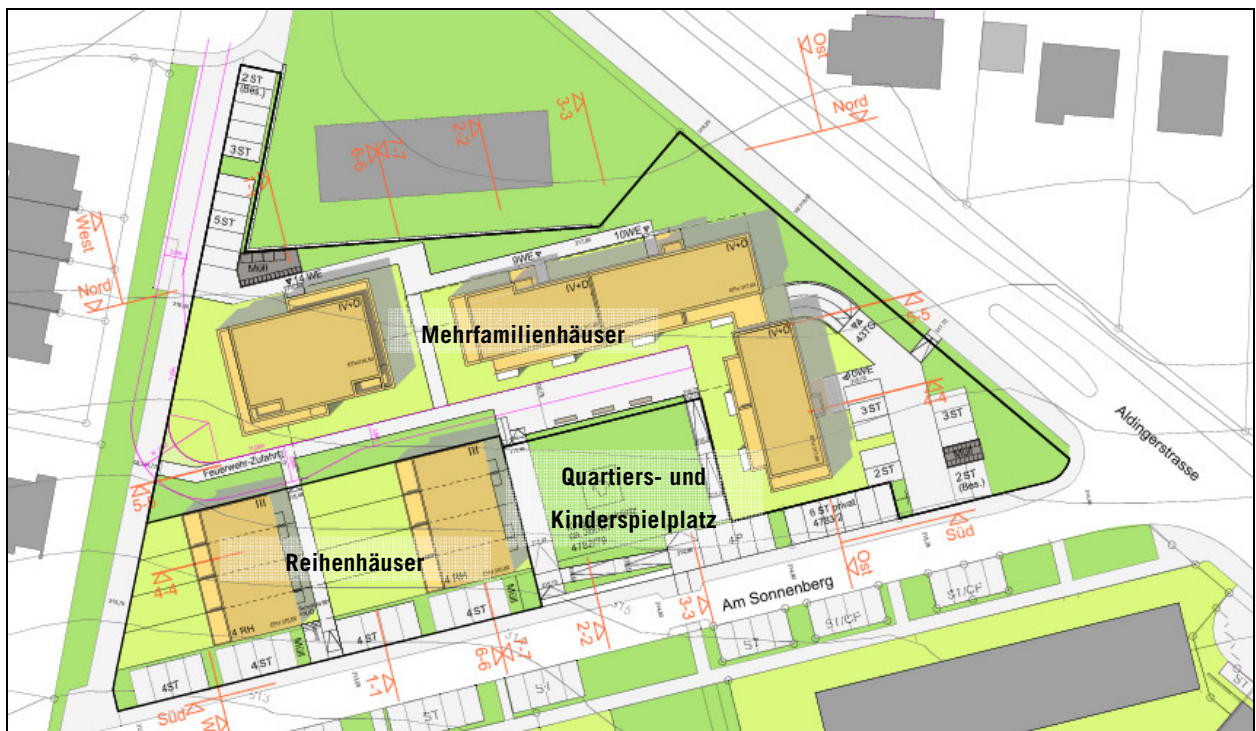
Mit den angestoßenen Entwicklungen und den im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe“ laufenden (Bau-) Maßnahmen wurde ein deutlicher Imagewandel weg von einer (Miets-)Kasernensiedlung, hin zu einem attraktiven Stadtteil eingeleitet. Dies wird durch die überaus gute Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen am Sonnenberg bestätigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ bildet nunmehr den nördlichen Abschluss des Baugebiets Sonnenberg und wird nach der Realisierung die in den Bereichen „Sonnenberg Süd-Ost“ und „Sonnenberg Süd-West“ begonnene Neuordnung entsprechend dem Rahmenplan „Grünbühl-Sonnenberg“ von 2008 vollenden.

Für das zukünftige bauliche Erscheinungsbild des gesamten Sonnenbergs wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Sonnenberg Süd-Ost“ Nr. 056/05 ein Gestaltungskonzept erarbeitet, das die besonderen Qualitäten der „Gartenstadt Sonnenberg“ fördert. Dieses Gestaltungskonzept gilt grundsätzlich auch für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 und ist vor allem in die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Geplant werden Mehrfamilienhäuser (43 Eigentumswohnungen) mit jeweils vier Vollgeschossen und einem abgesetzten Dachgeschoss (Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) sowie acht Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss. Die östlichen Gebäude fassen einen öffentlichen Quartiersplatz, auf dem auch ein Kinderspielplatz gemäß den Anforderungen nach § 9 Abs. 2 der Landesbauordnung angelegt werden soll. Der Platz bildet den nördlichen Abschluss der zentralen Grünachse des Gebiets „Sonnenberg Süd-Ost“ gemäß dem Rahmenplan.

Die Parkierung erfolgt zum Großteil in einer Tiefgarage mit ca. 43 Stellplätzen mit Zufahrt von der Straße „Am Sonnenberg“. Weitere notwendige Stellplätze werden im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, südlich der Reihenhaushausgrundstücke sowie im westlichen Grundstücksteil hergestellt. Insgesamt sind 79 private Stellplätze geplant.



Planungskonzept (ohne Maßstab)

10. Planinhalte

10.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielen einer überwiegenden Wohnnutzung im Bereich des Sonnenbergs, wie sie in den übrigen Teilen des Sonnenbergs auch schon bereits vorhanden beziehungsweise geplant ist. Mit dem Wohnen verträgliche und das Wohnen ergänzende Nutzungen z.B. zur Versorgung des Gebiets dienende Läden oder kleinere Einheiten für Büros, Ärzte oder freie Berufe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind generell möglich.

Die nach der Baunutzungsverordnung (allgemein) zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zur Sicherung der Wohnqualität ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Gebäudeoberkante gemessen ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die festgelegte GRZ orientiert sich dabei am städtebaulichen Planungskonzept.

Die im Plangebiet vorgesehene verdichtete Geschoss- und Reihenhausbebauung fügt sich in das Gesamtkonzept des Baugebiets Sonnenberg ein. Die festgelegte GRZ von 0,4 orientiert sich dabei am städtebaulichen Planungskonzept und entspricht der Obergrenze der BauNVO.

Nach den vorliegenden städtebaulichen Kennzahlen wurde für das Gesamtgebiet eine GRZ von 0,33 für die Hauptgebäude und 0,69 unter Berücksichtigung der Nebenanlagen und der Tiefgarage berechnet.

Ausnahmsweise darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für (Tief-)Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf bis zu 0,8 erhöht werden. Die festgelegte GRZ für die Hauptgebäude bleiben dabei unberührt. Diese Erhöhung ist zweckmäßig, damit der benötigte private Stellplatzbedarf überwiegend in Tiefgaragen gedeckt werden kann.

Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine maximale Gebäudeoberkante in Verbindung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Generell sind Dachgeschosse, welche dann keine Vollgeschosse sein dürfen, zulässig. Damit wird ermöglicht, dass die Dachgeschosse maximal 75 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses haben dürfen und zweckmäßigerweise mit Dachterrassen ausgestattet werden. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen am städtebaulichen Konzept und fügt sich in das Gesamtkonzept (Rahmenplan) für den Sonnenberg ein.

Im Mittel wird nach den vorliegenden Unterlagen für das Gesamtgrundstück eine GFZ von 0,93 errechnet. Die Obergrenze der Geschoßflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von maximal 1,2 für Allgemeine Wohngebiete wird im nord-östlichen Bereich (Mehrfamilienhäuser) des Geltungsbereiches überschritten. Im südlichen Bereich, der mit Reihenhäusern bebaut werden soll, wird diese Obergrenze unterschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde

Wohnverhältnisse werden durch diese Bebauung nicht beeinträchtigt, vielmehr dient die dichtere Bebauung im nord-östlichen Bereich auch dem Schutz der süd-westlichen Bereiche vor dem Verkehrslärm der Aldinger Straße.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der Baugrenzen orientiert sich im Wesentlichen am städtebaulichen Konzept und wurde durch Einräumen von kleineren Spielräumen zur Platzierung der Gebäudekörper erweitert. Um bei der Grundrissgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben ist berücksichtigt worden, dass untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Erker, Vorbauten, Treppenhäuser) die Baugrenzen auch in begrenztem verträglichem Maße überschreiten dürfen.

10.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Tiefgaragen sind generell auf allen Baugrundstücken zulässig, da der private ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden soll.

Stellplätze sind nur auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig, damit die Lage der Parkierung gesteuert werden kann und die Innenbereiche mit einer geordneten Freiflächengestaltung für die Bewohner nutzbar bleiben.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind aus städtebaulichen Gründen, zur Freihaltung von Sichtbeziehungen und aufgrund des nicht überbaubaren Leitungsrechts unzulässig.

10.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Sonnenberg“, eine Nebenerschließung mit Rettungsweg über die Geschwister-Scholl-Straße. Es müssen keine neuen öffentlichen Straßen oder Wege gebaut werden.

Die Straßenraumgestaltung mit Parkierung, Verkehrsgrünflächen und Bäumen ist in Teilen bereits hergestellt und wird insbesondere im westlichen Bereich der Straße „Am Sonnenberg“ ergänzt.

Im Plangebiet selbst werden entlang der Straße „Am Sonnenberg“ 7 öffentliche Parkplätze neu festgesetzt. In der näheren Umgebung an der Geschwister-Scholl-Straße und westlich „Am Sonnenberg“ sind zudem weitere 15 öffentliche Parkplätze außerhalb des Plangebiets vorhanden.

Die Verlängerung der Geschwister-Scholl-Straße nach Süden soll nur zur Benutzung der privaten Stellplätze befahrbar sein. Im weiteren Verlauf ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg, sowie für Sonderfahrzeuge (Rettungs-, Feuerwehr-, Polizei- und Müllfahrzeuge) vorgesehen. Eine Durchfahrt für PKW soll nicht möglich sein, da die Wohnruhe gewahrt werden soll und zudem die Einmündung auf die Aldinger Straße nicht überlastet werden darf. Mittels Halbkugeln (sog. „Schildkröten“), die aufgrund ihrer Höhe von PKW's mangels deren Bodenfreiheit nicht überfahren werden können, soll dies erreicht werden. Diese Maßnahme wurde mit der AVL im Landratsamt Ludwigsburg im Vorfeld abgestimmt, Müllfahrzeuge können diese problemlos passieren.

10.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist als Quartiersplatz mit dem Nutzungszweck Kinderspielplatz und Aufenthalt gewidmet. Der Spielplatz deckt dabei in Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg auch den Bedarf gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung für Kleinkinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern.

Der Quartiersplatz bildet den nördlichen Abschluss der von Norden nach Süden verlaufenden zentralen Grünachse des Sonnenbergs gemäß dem Rahmenplan. Zwar wird der Platz nicht vollständig begrünt werden, jedoch sind Rasenflächen, Pflanzbeete und Baumstandorte vorgesehen.

10.7 Ableitung von Oberflächenwasser

Bereits bei der Neustrukturierung und Änderung der Erschließung des Sonnenbergs nach dem Bebauungsplänen Nr. 056/02 und 056/03 wurde das gesamte Kanalnetz erneuert. Mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg wurde damals zusammen mit dem ausführenden Ingenieurbüro Rauschmaier eine Entwässerungskonzeption mit Trennsystem erarbeitet. Das damals entwickelte Konzept wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft und weiterentwickelt mit dem Ziel, möglichst viel anfallendes Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen oder in das Regenrückhaltebecken im Süden des Baugebiets Sonnenberg einzuleiten.

Im gesamten Plangebiet wird das Konzept zur Regenwasserableitung durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und wasserdurchlässigen Belägen zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Dachwassers ergänzt.

10.8 Leitungsrechte

Im Plangebiet verläuft eine Hauptwasserleitung (DN 500) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung mit einem zu berücksichtigenden Schutzstreifen von 8,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht oder nur nach Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig, damit Erneuerungen oder Reparaturen der Leitung vorgenommen werden können. Dies wurde vom Vorhabenträger bereits berücksichtigt.

Der Leitungsträger wurde im Verfahren beteiligt, eine Änderung der Leitungsführung ist nicht erforderlich. Im nord-westlichen Geltungsbereich verlaufen im Bereich der Stellplätze Straße Am Sonnenberg/Geschwister-Scholl-Straße Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom.

Beide Leitungen werden zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Bauliche Eingriffe sind grundsätzlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

10.9 Lärmimmissionen und Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

Für das Plangebiet wurde vom Büro ISIS, Riedlingen, eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Vorhaben vorgenommen („Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Wohngebiet Sonnenberg Nord an der Aldinger Straße K 1692 in Ludwigsburg“, Oktober 2011).

In der Untersuchung wird vorgeschlagen, zum Schutz des Wohngebiets vor den Lärmwirkungen der Aldinger Straße einen weitgehend geschlossenen Bauriegel entlang der Aldinger Straße auszubilden. Die Planung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutz-

wand, Lärmschutzwall) wurde aus städtebaulichen und architektonischen Gründen nicht weiter verfolgt.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass an der Randbebauung der Aldinger Straße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag, als auch in der Nachtzeit zu erwarten sind. In den Freibereichen kann der Orientierungswert weitgehend eingehalten werden.

Als Maßnahme werden für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsreinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls wäre auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit diesen Maßnahmen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Innenbereich eingehalten werden können. Die Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bereits bei der Vorplanung der Mehrfamilienhäuser wurde vom Bauherrn auf die Orientierung von Wohn- und Schlafräumen in Richtung der ruhigeren Süd- und Westlage geachtet. An der schalltechnisch problematischeren Nord- und Ostfassade sind konsequent Treppenhäuser, Sanitär- und Nebenräume sowie die Räume ohne ständigen Aufenthalt (Küchen und Essplätze) angeordnet.

Der endgültige Schallschutznachweis wird im Zuge des Baubeginn/Bauabnahme der Baukontrolle zugestellt werden.

10.10 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Im Plangebiet sollen möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden (ca. 15 Stück), diese werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Weiterhin ist die Neupflanzung von mindestens 20 Bäumen vorgeschrieben. Darüber hinaus ist eine Begrünung aller Pult- und Flächdächer sowie Tiefgaragen festgelegt. Mit diesen Festsetzungen ist eine Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet und sie dienen neben der optischen/gestalterischen Verbesserung hauptsächlich der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima und Luft.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung sowie umweltschützenden Belangen im Plangebietgebiet. Generell soll das Baugebiet „Sonnenberg Nord“ in Anlehnung an die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnenberg Süd-Ost“ realisiert werden.

Eine an bestimmte Grundregeln geknüpfte Gestaltung der öffentlichen Räume und Gebäude verhilft dem Quartier und dem gesamten Wohngebiet Sonnenberg zu einem zusammengehörigen Erscheinungsbild.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um eine positive Fernwirkung zu erzielen, ist eine harmonisch ausgebildete Dachlandschaft anzustreben. Aus diesem Grund werden Vorgaben zur Dachform festgelegt und Dachaufbauten ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude, auch unter dem Aspekt der Verschattung, bei gleichzeitig optimaler Ausnutzung sind im gesamten Gebiet Flachdächer bis 3° Neigung zulässig.

Die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern wird generell unterstützt. Damit eine gestalterische Beeinträchtigung gemildert wird, ist ein Abstand von mindestens 1,5 Metern von der Dachkante des Gebäudes freizuhalten.

Der Farbgestaltung der Fassade kommt eine zentrale Rolle zu. Die Gebäudefarbe ist als Hauptfarbe in einem gedämpften Weiß auszuführen, welches somit eine unaufdringliche Neutralität ausstrahlt. Die Nebensfarbe kann aus dem Farbspektrum Rot, Braun, Ocker und Gelb oder Grau kommen. Durch den Einsatz der Nebensfarbe in der Fassade des Gebäudes können entwurfsabhängig unterschiedliche Betonungen in der Gestaltung gesetzt werden, so dass beispielsweise einzelne Fassadenelemente (Loggien, Treppenhäuser, Fensterbänder) unterstrichen oder verknüpft werden. Ebenfalls können ganze Gebäudeteile (Sockelgeschoss, Dachgeschoss) durch den Einsatz der Nebensfarbe betont werden. Weitere Nebensfarben dürfen punktuell eingesetzt werden und sorgen durch die Gestaltung von Detailelementen für Individualität und Lebendigkeit. Ergänzende Fassadenelemente können aus Holz, Faserzement oder Mauerziegel bestehen. Farblich sollten diese allerdings auf die Nebensfarbe der Gebäude abgestimmt sein. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden glänzende und grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen. Weiterhin werden gestalterische Vorgaben zu Nebenanlagen gemacht, um insbesondere im Übergangsbereich zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine baulich-gestalterische Qualität zu erhalten.

Übermäßig große Vordächer können den Gesamteindruck eines Gebäudes stark beeinträchtigen. Um dies zu reglementieren, wird ein maximales Auskragen von bis zu 1,50 m für verträglich erachtet. Ähnliches gilt für Briefkastenanlagen bei Mehrfamilienhäusern. Aus gestalterischen Gründen sind diese im Gebäude zu integrieren.

Müllbehälterstandorte sind entweder im Gebäude oder in den Vorgartenbereich zu integrieren. Zum öffentlichen Raum hin sind sie geschlossen oder abzupflanzen. Durch eine frühzeitige Einplanung der Müllbehälterstandorte in die Gesamtgestaltung der Grundstücke kann eine Störung des öffentlichen Raums verhindert werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, da sie lediglich bei zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet eingesetzt werden sollen und gestalterisch unerwünschte Fremdwerbung ausgeschlossen werden soll.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Oberflächen und Begründung der unbebauten Flächen dient hauptsächlich der Minimierung der Eingriffswirkung zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Großer Wert wird auf die Einfriedung des Grundstücks gelegt. Zum öffentlichen Raum hin (Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) sind lebende Einfriedungen in Form von beschnittenen oder frei wachsenden Hecken bis 1,5 m sowie tote Einfriedungen in Form von Holzzäunen und Mauern bis 0,9 m Höhe zulässig. Maschendraht- und Metallzäune können ebenfalls verwendet werden, müssen allerdings in Hecken integriert werden. Damit private Freiräume ausreichend von störenden Blicken geschützt sind, können Sichtschutzwände für die Terrasse in unterschiedlicher Weise ausgeführt werden. Holzschutzschutzwände, Mauerstheiben oder beschnittene Hecken sind gestalterisch zulässig und sollten im Vorfeld auf die Fassade des Gebäudes abgestimmt worden sein.

Niederspannungsfreileitungen

Der Ausschluss von oberirdisch verlegten Leitungen (Telefon oder Strom) dient der Vermeidung von visuellen und gestalterischen Beeinträchtigungen. Überwiegend sind Leitungen bereits unterirdisch verlegt.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Abweichend von den Stellplatzvorgaben nach der Landesbauordnung sind aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen Erhöhungen der auf privaten Grundstücken herzustellenden privaten Stellplätze notwendig.

Bei den Mehrfamilienhäusern wird bedarfsgerecht für kleinere 2-Zimmer-Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von je 1,3 Stellplätzen angesetzt. Diese Wohnungen werden erfahrungsgemäß überwiegend von nur einer Person bewohnt. Für größere Wohnungen (3- und 4-Zimmer Wohnungen, diese werden überwiegend von mehreren Personen bewohnt) sowie je Reiheneinheit wird ein Schlüssel von jeweils 1,5 Stellplätzen vorgeschrieben. Die Zuordnung der einzelnen privaten Stellplätze zu den Wohnungen bzw. Reiheneinheiten kann flexibel und nachfragegerecht gehandhabt werden. Damit kann der tatsächlich benötigte Stellplatzbedarf auf den privaten Flächen gedeckt werden.

Weiterhin wird ein Car-Sharing-Stellplatz im westlichen Teil des Geltungsbereichs auf einer (privaten) städtischen Fläche ausgewiesen. Dieser muss auf einer privaten Grundstücksfläche angelegt werden, da nach derzeitiger Rechtslage feste Car-Sharing-Standorte nicht auf öffentlichen Parkplätzen zulässig sind. Die Grundstücksfläche für die öffentlichen Parkplätze sowie den Car-Sharing-Stellplatz wurden bereits von der Stadt Ludwigsburg erworben. Die Herstellung erfolgt durch den Vorhabenträger, die Unterhaltung durch die Stadt Ludwigsburg.

Der Car-Sharing-Standort liegt an einer sehr günstigen Lage an der Straße „Am Sonnenberg“ und das Fahrzeug kann allen Nutzern im Sonnenberg zur Verfügung gestellt werden. Die Möglichkeit zur Nutzung eines Car-Sharing-Fahrzeugs in unmittelbarer Nachbarschaft kann die Entscheidung zum Verzicht auf einen eigenen PKW erleichtern und somit den tatsächlichen Stellplatzbedarf auf privaten Flächen reduzieren.

Insgesamt wird das Stellplatzangebot in Verbindung mit der stadtnahen Lage, dem Car-Sharing-Standort und dem ÖPNV-Angebot als ausreichend erachtet.

12. Sonstige fachplanerische Belange und Hinweise

Versorgung

Alle notwendigen Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sind im Gebiet und in den angrenzenden Straßen vorhanden. Bei Bedarf können diese erweitert werden.

Zur Wärmeversorgung wurde im Sommer 2010 ein Nahwärmenetz errichtet. Dieses wird gespeist aus einem Erdwärmesondenfeld mit 50 Sonden und unterstützt durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk. Die Anlage ist zwischenzeitlich in Betrieb. An dieses Nahwärmenetz soll auch das Baugebiet „Sonnenberg Nord“ angeschlossen werden. Die Anschlussverpflichtung ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bislang keine bekannt. Aufgrund der Vornutzungen (Wohngebiet und Grünflächen) ist auch mit Altlasten nicht zu rechnen. Dies wird auch durch das Landratsamt Ludwigsburg bestätigt.

13. Umweltbelange

13.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist eine Umweltprüfung und die Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich. Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebiets hinsichtlich der Umweltauswirkungen wird dennoch durchgeführt. Grundlage für diese Beurteilung sind die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Sonnenberg“ Nr. 056/02 und die Bebauungsplanänderung „Am Sonnenberg“ Nr. 056/03.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Überbauung einer Wiesenfläche, die bereits als Wohnbauland festgesetzt ist. Erhalt und Sicherung von vorhandenen Bäumen.	Durch die bisherige Nutzung als gemähte Wiese weist das Plangebiet eine durchschnittliche Habitat-ausstattung auf. Aufgrund der derzeit vorhandenen Biotopstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass keine geschützten Arten vorkommen. Bäume als wichtiger Lebensraum.
Boden und Wasser	Überbauung und Versiegelung durch Wohngebäude, Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Verkehrsflächen.	Gegenüber dem o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan wird sich keine zusätzliche Versiegelung ergeben.
Klima und Luft	Durchlässige Bebauung, Freihalten der Luftabflussbahnen. Ergänzung des Grünzuges. Erhalt der Begrünung und Vegetationsflächen. Anlegen von Dachbegrünungen.	Durch das Freihalten der Luftabflussbahnen und des südlichen Grünzuges sowie durch die beabsichtigten Begrünungen ist die Planung als nicht erheblich einzustufen.
Landschaftsbild und	Bebauung einer Brachfläche.	Die Bebauung der Brachfläche ist für

Erholung / Ortsbild	Vorhandene Grünstrukturen als gestalterische Elemente.	das Ortsbild positiv zu werten. Dadurch wird die Neuordnung des Baugebiets Sonnenberg vollendet. Das Gebiet stellt sich somit als städtebauliche Einheit dar. Durch eine Integration der vorhandenen Grünstrukturen wird sich keine Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation ergeben.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Altlasten sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht relevant. Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Aldinger Straße.	Keine negativen Aspekte zu erwarten. Klärung und Vorschläge zur Minderung durch Lärmgutachten im Laufe des Verfahrens.
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.

13.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter

Durch verschiedene Maßnahmen werden die entstehenden Eingriffe in die o. g. Schutzgüter vermieden oder minimiert werden. Dabei sind zu nennen:

- Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen und Bäumen;
- Dachbegrünung der Wohngebäude;
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Wege;
- Begrünungen auf öffentlichen und privaten Flächen;
- Freihalten der Luftabflussbahnen;
- Anschluss an das Nahwärmenetz aus der Geothermieanlage.

14. Eigentumsverhältnisse, Flächenbilanz und Kosten

14.1 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück Flurstück 4782/1 wurde zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger vom Zweckverband Pattonville-Sonnenberg erworben. Das Flurstück 4782/79 (Quartiersplatz und öffentliche Parkplätze) wurde durch die Stadt Ludwigsburg vom Zweckverband Pattonville-Sonnenberg erworben. Das Flurstück Nr. 4783/2 ist schon vor längerer Zeit an den/die Eigentümer des Gebäudes Am Sonnenberg 1 und 1/1 als private Parkierungsfläche verkauft worden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den Verkehrsgrünflächen sind bereits durch den Zweckverband Pattonville-Sonnenberg an die Stadt Ludwigsburg übertragen worden. Eine Bodenordnung ist somit nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

14.2 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 stellt sich wie folgt dar:

	ca. Fläche in m ²	ca. Anteil in %
Wohnbauflächen (incl. privater Wege, privater Stellplätze und Garagen)	4.908	63,7
Quartiersplatz mit Kinderspielplatz (öffentlich)	581	7,6
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, öff. Parkplätze, Verkehrsgrün)	2.209	28,7
Fläche des Geltungsbereichs	7.698	100,00%

14.3 Kosten

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenberg Nord“ Nr. 056/07 wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt. Die Verfahrenskosten werden vom Vorhabenträger erstattet. Ebenso wurden notwendige Gutachten (z.B. Schallgutachten) vom Vorhabenträger beauftragt und finanziert.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Herstellung des Quartiersplatzes, einschließlich der Wegeverbindung und den öffentlichen Stellplätzen. Die Stadt beteiligt sich an diesen Kosten mit 42.000 €. Sollten die Durchführung und der Abschluss der Spielplatzmaßnahmen noch innerhalb des Bewilligungszeitraumes des Programms "Soziale Stadt" erfolgen, wird die Stadt eine Teilerstattung ihres Kostenanteils aus Städtebaufördermitteln beantragen. Derzeit endet der Bewilligungszeitraum am 31.12.2014; eine Verlängerung wird rechtzeitig geprüft.

Ansonsten entstehen der Stadt Ludwigsburg durch das Planverfahren und dessen Umsetzung nach jetzigem Stand keine weiteren Kosten.

15. Gutachterliche Grundlagen

Ausführliche Erkenntnisse, z. B. zur Entwässerung und zu Leitungsführungen, liegen bereits aus den abgewickelten Bebauungsplanverfahren Nr. 056/02, Nr. 056/03 und Nr. 056/05 vor und sind in das laufende Planverfahren eingeflossen.

Der Vorhabenträger hat das Schallschutzgutachten, welches zum Bebauungsplanverfahren „Am Sonnenberg“ Nr.056/02 im Jahr 1998 durch das Büro ISIS, Riedlingen, erstellt wurde, auf Basis des Planungskonzepts mit aktuellen Verkehrszahlen und Verkehrsprognosen überarbeiten lassen (Vgl. „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Wohngebiet Sonnenberg Nord an der Aldinger Straße K 1692 in Ludwigsburg“, ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Oktober 2011).

16. Planverwirklichung/Durchführung

Die Durchführung des Vorhabens wird neben einer städtebaulichen Rahmenvereinbarung auch mit einem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geregelt. Mit dem Beginn der Baumaßnahmen ist im Frühjahr 2013 zu rechnen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 22.02.2013

Albrecht Burkhardt

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung